

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS BENJAMÍN ZERMEÑO CARLÍN, DANIELA MARÍA MONTAÑO CRUZ, JOSÉ DAVID RODRÍGUEZ LARA Y CONSTRUCCIONES Y DESARROLLO VIRTUALES, S. A. DE C. V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO "PORTAL DE LAS FLORES", UBICADO EN LA CALLE RETORNO FUENTE PORTAL DE LAS FLORES NÚMERO 2, MANZANA 1, LOTE 1-B, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE LAS PALMAS, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000105L/0862/2024
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
26 de enero del 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO

Ciudadanos Benjamín Zermeño Carlín,
Daniela María Montaña Cruz,
José David Rodríguez Lara y
Construcciones y Desarrollos Virtuales, S.A. de C.V.

Calle Retorno Fuente Portal de la Flores 2,
Fraccionamiento Lomas de las Palmas
Municipio de Huixquilucan, México.
Correo electrónico; ricardoruiz_34@yahoo.com.mx
Teléfono: 55-3639-9364

En atención a su escrito de fecha quince de enero del dos mil veinticuatro, con el que solventa el acuerdo preventivo 3, número **23000105060002T/DRVMZNO/RLN/0020/2023**, que le fue notificado el once de enero del año dos mil veinticuatro, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN /0119/2023**, para obtener la autorización de un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial alto, denominado "Portal de las Flores", para siete (7) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Retorno Fuente Portal de las Flores número 2, manzana 1, lote 1-B, Fraccionamiento Lomas de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 402.48 m².

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

RESULTANDO

Que presentó:

- I. El formato de **solicitud firmada** por los propietarios y representante legal.
- II. **Aviso de privacidad** para autorización de trámites, debidamente firmada por los propietarios.
- III. Instrumento **dieciséis mil ochocientos setenta y cuatro (16,874)**, volumen **trescientos cincuenta y cuatro protocolo ordinario (354 protocolo ordinario)**, del **17 de diciembre de 2019**, ante la fe del Licenciado Palmira Cortés Ramírez, Notaria Pública Interina de la Notaría Pública ciento treinta, en Atizapán de Zaragoza, Estado de México; debidamente **inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, folio real electrónico 00000784, trámite 440472, del 14 de mayo del 2020.**

- IV. Escritura del **Acta Constitutiva de Construcciones y Desarrollos Virtuales, S. A. de C. V.**, número treinta y seis mil novecientos cuarenta y nueve (36,949), volumen ochocientos diecinueve (819), del 6 de septiembre del 2002, ante la fe de la Licenciada Laura Díaz Sámano de Caldera, Titular de la Notaría Pública número catorce en Tlalnepantla, Estado de México; debidamente inscrita en el **Registro Público de Comercio partida número 818, volumen 51, Libro Primero de Comercio de Naucalpan, del 27 de noviembre del 2002, en Tlalnepantla, Estado de México.**

- V. **Instrumento sesenta y cuatro mil ochocientos veinte (64,820), volumen mil novecientos veintiséis (1,926), del 3 de marzo del 2021**, ante la fe de Patricio Garza Bandala, Notario ciento noventa y cinco, en la Ciudad de México; de la Renuncia y nombramiento de administrador único y la revocación de poderes, de la empresa Construcciones y Desarrollos Virtuales, S. A. de C. V., a favor de Sara Daniela Gutiérrez Isla y Alán Rodrigo Gutiérrez Isla; debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio FME: 434, formas precodificadas: M2 Asamblea, **nombre del acto: Nombramiento de funcionarios y sus respectivas facultades, fecha de ingreso: 11 de marzo del 2021.**

- VI. Identificación oficial con fotografía del:
 - Instituto Nacional Electoral **número IDMEX1937561299**, con fecha de vencimiento al 2029, de Benjamín Zermeño Carlin.
 - Instituto Nacional Electoral **número IDMEX2013545033**, con fecha de vencimiento al 2030, de Daniela María Montaña Cruz.
 - Instituto Nacional Electoral **número IDMEX1827840871**, con fecha de vencimiento al 2028, de José David Rodríguez Lara.
 - Instituto Nacional Electoral **número IDMEX1586271943**, con fecha de vencimiento al 2027, de Sara Daniela Gutiérrez Isla.

- VII. **Instrumento quince mil trescientos cuarenta y nueve (15,349), volumen cuatrocientos ochenta y cuatro (484), de la Protocolización de Diligencia de apeo y deslinde, del tres de marzo del dos mil veintidós**, ante la fe de la Maestra en Derecho Rocío Peña Narváez, Notario Público número ciento once, en Huixquilucan, Estado de México; **inscrito ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00000784, trámite 521606, del 27 de mayo de 2022, con corrección material de fecha 08 de enero de 2024.**

- VIII. **Copias Certificadas del expediente 162/2021, del Procedimiento Judicial No Contencioso, solicitud de Apeo y Deslinde de Zermeño Carlin Benjamín, ante el Juez Noveno de lo Civil, en la que se emite el apeo y deslinde; en la que presenta documento del 9 de septiembre del dos mil veintiuno**, ante la presencia de la Titular supernumeraria adscrita al Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia de Tlalnepantla, México, que **ampara una superficie total de 402.48 m2.**

- IX. Pago del padrón de agua por internet:

| Domicilio | Periodo de pago |
|---|---|
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2 | No tiene adeudo a pagar |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 101 | 2023/3 y 2023/4 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 102 | 2023/3 y 2023/4 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 201 | 2022/5, 2022/6, 2023/1, 2023/2, 2023/3 y 2023/4 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 202 | 2023/4 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 301 | 2023/4 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 302 | No tiene Adeudo |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 402 | 2023/3 y 2023/4 |

- X. Estado de Cuenta del Sistema Aguas de Huixquilucan:

| Domicilio | Periodo de pago | Folio |
|---|-----------------|-------------|
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2 | 30/09/2023 | 20232831815 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 101 | 30/09/2023 | 20232833739 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 102 | 30/09/2023 | 20232833735 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 201 | 30/09/2023 | 20232833741 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 202 | 31/07/2023 | 20232792426 |

| | | |
|---|------------|-------------|
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 301 | 30/09/2023 | 20232833740 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 302 | 30/09/2023 | 20232833737 |
| Retorno Fuente Portal de las Flores 2, int. 402 | 30/09/2023 | 20232833738 |

XI. **Factibilidad de Servicios de agua potable y drenaje OPD/DG/SOMAP/FACT/026/2019, del 03 de septiembre del 2019**, emitida por Sixto Nava García, Subdirector de Operación y Mantenimiento del Agua Potable del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, México “Sistema Aguas de Huixquilucan”, del predio que nos compete.

XII. Comprobantes de la Comisión Federal de Electricidad, como sigue:

| Domicilio | No. de Servicio | Límite de pago |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| Portal de las Flores 2 | 300220200594 | 01-sep-2023 |
| Portal de las Flores 2-101 | 300220200438 | 01-sep-2023 |
| Portal de las Flores 2-102 | 300220200454 | 01-sep-2023 |
| Portal de las Flores 2-201 | 300220200713 | 01-sep-2023 |
| Portal de las Flores 2-202 | 300220201141 | 01-sep-2023 |
| Portal de las Flores 2-301 | 300220200691 | 01-sep-2023 |
| Portal de las Flores 2-302 | 300220201159 | 01-sep-2023 |
| Portal de las Flores 2-402 | 300220200705 | 01-sep-2023 |

XIII. **Licencia de uso del suelo DGDUS/095/LUS/0202/2023, del 4 de octubre del 2023**, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, para siete viviendas, con la siguiente normatividad:

| | |
|---|--|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | Huixquilucan |
| Zona: | Fraccionamiento Habitacional Lomas de las Palmas |
| Uso del suelo que se autoriza: | Habitacional plurifamiliar |
| Densidad. Número máximo de viviendas que se permiten construir: | 7 (siete) viviendas |
| Coefficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante: | Máximo 95.34 % de la superficie del predio = 383.72 m2 |
| Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante: | Mínimo 4.66 % de la superficie del predio = 18.75 m2 |
| Coefficiente de utilización del suelo. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se permiten construir en el predio: | 2,012.34 m2 |
| Altura máxima: | 05 niveles a partir del nivel de desplante |
| Requerimiento de estacionamiento: | 15 cajones de estacionamiento |

XIV. **Cambio de densidad, intensidad y altura acuerdo 0022/01/19, del 27 de mayo de 2019**, del predio que nos compete, **para 7 viviendas**.

XV. **Alineamiento y número oficial DGDUS/095/CAYNO/0294/2023, del 4 de octubre del 2023**, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, en la que no señala restricción de construcción.

XVI. **Plano arquitectónico del proyecto** de la licencia de construcción.

XVII. **Certificado de libertad de gravámenes**, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, **folio real electrónico 00000784, trámite 570691, del 22 de junio de 2023**.

XVIII. **Licencia Municipal de Construcción DGDUS/SGU/JDL/095/01/484/2019, del 05 de diciembre del 2019**, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, **para 7 viviendas**, del predio que nos compete.

XIX. **Licencia Municipal de Construcción DGDUS/SGU/JDL/095/04/321/2022, del 26 de agosto del 2022**, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan **para 7 viviendas**, del predio que nos compete.

XX. **Licencia Municipal de Construcción para ampliación y término de obra DGDUS/SGU/JDL/095/02-B/347/2022, del 22 de septiembre del 2022**, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan

XXI. **Ortofoto a color tamaño carta**, donde identifica el predio que nos compete.

XXII. **Plano del proyecto de condominio**.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a los ciudadanos Benjamín Zermeño Carlin, Daniela María Montañó Cruz, José David Rodríguez Lara y Construcciones y Desarrollo Virtuales, S. A. de C. V., el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado “Portal de las Flores”, para que en el predio con superficie de 402.48 m2 (Cuatrocientos dos punto cuarenta y ocho metros cuadrados), ubicado en la Calle Retorno Fuente Portal de las Flores número 2, manzana 1, lote 1-B, Fraccionamiento Lomas de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con siete (7) unidades privativas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

| CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------|
| Concepto | Superficie Construida m2 | Superficie Abierta m2 | Nivel | No. |
| Área privativa 1 | 108.60 | 6.75 | Planta de acceso | 1 |
| Área privativa 2 | 159.00 | 12.95 | Planta de acceso | 1 |
| Área privativa 3 | 171.40 | 11.40 | 1er nivel | 1 |
| Área privativa 4 | 164.70 | 6.55 | 1er nivel | 1 |
| Área privativa 5 | 222.40 | 100.03 | 2do. nivel y 3er. nivel | 1 |
| Área privativa 6 | 164.70 | 6.55 | 2º nivel | 1 |
| Área privativa 7 | 224.30 | 177.24 | 3er. nivl2 y 4to. nivel | 1 |
| Total | 1,215.10 | 321.47 | ---- | 7 |
| Cajones de estacionamiento | 132.00 | 0.00 | Sótano y planta de acceso | 15 |
| Bodegas | 32.60 | 0.00 | Sótano | 6 |
| Subtotal | 164.60 | 0.00 | ---- | ---- |
| Total | 1,379.70 | 321.47 | ---- | ---- |

| CUADRO DE ÁREAS COMUNES | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Concepto | Superficie Construida m2 | Superficie abierta M2 |
| Circulación peatonal | 19.37 | 0.00 |
| Escalera | 31.30 | 0.00 |
| Elevador | 2.72 | 0.00 |
| Vestíbulo acceso | 9.00 | 0.00 |
| Circulación vehicular | 188.29 | 0.00 |
| Jardineras | 1.10 | 0.00 |
| Baño y cuarto de aseo | 1.68 | 0.00 |
| Cuarto de aseo | 4.05 | 0.00 |
| Vigilancia | 2.55 | 0.00 |
| Hall | 5.40 | 0.00 |
| A.V.R.U.C. | 0.00 | 0.00 |
| Total cajones de visitas(3 cajones) | 34.56 | 0.00 |
| Subtotales | 300.02 | 0.00 |
| Total | 300.02 m2 | |

| CUADRO DE ÁREAS GENERALES | |
|--|--------------------|
| CONCEPTO | CANTIDAD m2 |
| Superficie del lote | 402.48 |
| Superficie total de áreas privativas construidas | 1,379.70 |
| Superficie total de áreas privativas abiertas | 321.47 |
| Superficie total de áreas comunes construidas | 300.02 |
| Superficie total de áreas comunes abiertas | 0.00 |
| Superficie total del condominio | 2,001.19 |
| Número de viviendas totales | 7 |

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **\$62,668.78 (sesenta y dos mil seiscientos sesenta y ocho pesos 78/100 m. n.)**; por el concepto de autorización de **7 viviendas** (áreas privativas), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberán protocolizar ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio que permitan incorporar a la estructura urbana del centro de población.

- Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- Red de distribución de energía eléctrica;
- Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- Jardinería y forestación;
- Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$6,391.60 (seis mil trescientos noventa y un pesos 60/100 m. n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% (dos por ciento) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$319,580.271 (trescientos diecinueve mil quinientos ochenta pesos 271/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 188.29 m2 y 34.56 m2 de estacionamiento de visitas, dando un total de 222.85 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,344.06 (mil trescientos cuarenta y cuatro pesos 06/100 m. n.).

| OBRAS DE URBANIZACIÓN | | | | | |
|--|------------------|-----------|-----------------|---------------------|--|
| CONCEPTO | UNIDAD DE MEDIDA | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | COSTO DIRECTO TOTAL | DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2% |
| Obras de urbanización al interior del condominio | M2 | 222.85 M2 | 1,434.06 | \$319,580.271 | \$6,391.60 |
| TOTAL | | | | | \$6,391.60 |

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano, se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación, promoción y publicidad del condominio, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"**, con los requisitos que se solicitan en dicho apartado.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras;

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización;

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dar información mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento, y;

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción;

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, acreditar el pago de los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización

TERCERO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, la fecha de inicio y término del plazo para la realización de las obras, de acuerdo al programa de

obra presentado por el Titular o Representante Legal, **en cuyo caso no excederá de doce meses contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización.**

CUARTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P), 119 fracción II, así como en su momento, conforme a lo estipulado en los artículos 133 y 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ingresar la solicitud para el acta de entrega de recepción según corresponda, a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, para la entrega de las obras de urbanización, **en un plazo de treinta días contados a partir del cierre de la bitácora.**

QUINTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

SEXTO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, de acuerdo con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

SÉPTIMO. Benjamín Zermeño Carlín, Daniela María Montañón Cruz, José David Rodríguez Lara y Construcciones y Desarrollo Virtuales, S. A. de C. V., deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

OCTAVO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

NOVENO. Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

DÉCIMO. El presente acuerdo de autorización del **Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado "Portal de las Flores"**, ubicado en la **Calle Retorno Fuente Portal de las Flores número 2, manzana 1, lote 1-B, Fraccionamiento Lomas de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México;** tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracciones I, II y III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

DÉCIMO PRIMERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **20244710770441743262**, de fecha **14 de marzo de 2024**, cuyo importe es de **\$62,668.78 (sesenta y dos mil seiscientos sesenta y ocho pesos 78/100 m. n);** expedido por la **Tesorería Municipal de Huixquilucan**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

A u t o r i z a

Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental
Arq. Alexandra Vite Cano. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/119/2023 y NC 035/2024